LEMBAGA KEMAJUAN TANAH PERSEKUTUAN

lwn.

GHAZALI ALI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
ABU MANSOR ALI H
[SAMAN PEMULA NO. 24-272 TAHUN 1989]
6 APRIL 1991

PROSEDUR SIVIL: *Hak keatas tanah yang diduduki - Makna "interest in land" - Sama ada "licensee" atau penyewa - Hak di bawah Akta - Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelumpuk) 1960, s. 22(1) - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 89.*

UNDANG-UNDANG TANAH: *Hak keatas tanah yang diduduki - Makna "interest in land" - Sama ada "licensee" atau penyewa - Hak di bawah Akta - Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelumpuk) 1960, s. 22(1) - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 89.*

Plaintif telah memohon perintah di bawah Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT) supaya defendan dihalau keluar dari tanahnya dengan alasan defendan menduduki tanah itu tanpa kebenaran plaintif. Defendan telah membuat bantahan awal bahawa beliau bukan seorang ''licensee'' bahkan adalah penyewa atau sekurang-kurangnya bekas penyewa dan oleh itu Aturan 89 KMT tidak boleh dipakai.

Diputuskan:
Berdasarkan dua perjanjian yang dibuat oleh plaintif dengan defendan, pendudukan defendan di tanah itu adalah bersyarat kerana ia tidak boleh melanggar syarat-syarat "terms of occupation". Kedudukan defendan bukannya sebagai ''licensee'' atau penyewa tetapi adalah di bawah statut, iaitu Akta Tanah (Kawasan Penempatan Berkelumpuk) 1960, dan di bawah s. 22(1), "termination of occupation" dan "re-entry" dibenarkan. Seterusnya, defendan adalah "occupier" dan Aturan 89 boleh digunakan.

[Bantahan awal defendan ditolak.]

Kes-kes yang dirujuk:
Bristol Corp. lwn. Persons Unknown [1974] 1 WLR 365 ***(dirujuk)***
Greater London Council lwn. Jenkins [1975] 1 WLR 155 ***(dirujuk)***
Marchant lwn. Charters [1977] 3 All ER 918 ***(dipertimbangkan)***
Woo Yew Chee lwn. Yong Yong Hoo [1979] 1 MLJ 131 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Rules of the High Court 1980, O. 89
Land (Group Settlement Areas) Act 1960, s. 22(1)

Sumber-sumber lain yang dirujuk:
Halsbury's Laws of England
Supreme Court Practice 1988

Bagi pihak plaintif - Abdul Hamid b. Said
Bagi pihak defendan - Nathan Maharajah

PENGHAKIMAN

Abu Mansor Ali H:

Plaintif di dalam saman ini memohon satu perintah di bawah Aturan 89 untuk mendapatkan semula No. 511, Felda Redong 1 di atas sebab plaintif adalah berhak ke atas tanah tersebut dan defendan menduduki tanah tersebut tanpa lesen atau kebenaran.

Kes yang ditetapkan dalam kamar ini telah tangguh ke Mahkamah terbuka dan pada 30 Oktober 1990 semasa dihujah pihak defendan telah membuat satu bantahan permulaan (preliminary objection). Saya bersetuju untuk mendengar bantahan yang hendak dibuat sebelum mendengar merit kes ini.

En. Nathan bagi pihak defendan menimbulkan kesesuaian penggunaan Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Beliau menghujah defendan di dalam kes ini bukannya seorang 'licensee'. Defendan adalah sekurang-kurangnya penyewa atau penyewa yang lepas. Jika Mahkamah bersetuju dengan hujahan defendan yang defendan bukan 'licensee' maka En. Nathan menghujah Aturan 89 ini adalah mengecualikannya.

Di dalam membuktikan defendan bukannya seorang 'licensee' di dalam undang-undang, Mahkamah telah dirujukkan kepada lampiran (12) ekshibit "GA-1".

Di dalam ekshibit "GA-1" menurut perjanjian tersebut perenggan - perenggan 3 dan 7, defendan diberi hak dalam tanah yang diduduki dan di dalam perenggan 6 lampiran "A" menyebut yang sama. Kedua-dua perjanjian ini adalah terang di mana defendan telah dibenarkan masuk kedalam rancangan tersebut di atas sistem kong yang berupa defendan telah diberi wang sara hidup. Daripada hasil yang diperolehi daripada tanah yang telah dibahagikan kedalam blok, menurut perjanjian Felda akan membuat potongan daripada pendapatan. Daripada potongan ini dibayar perbelanjaan. Dan setelah segala pembayaran balik telah dibuat oleh peneroka melalui potongan maka peneroka akan diberi hakmilik. Dengan defendan diterima masuk menjadi seorang peneroka beliau telah bersetuju masuk dalam sistem "blok" dan dengan memasuki defendan mengharapkan satu hari nanti mendapat hakmilik.

En. Nathan menyambung lagi dengan adanya fakta-fakta ini adalah jelas kedudukan defendan di dalam perjanjian-perjanjian yang telah ditandatangan oleh dua belah pihak ini kedudukan defendan lebih daripada 'licensee' dan juga lebih daripada 'tenancy' oleh kerana defendan kelak setelah dia memenuhi segala syarat akan diberi hak di atas tanah itu sebagai tuan tanah lebih daripada beliau mempunyai setakat kepentingan dalam tanah seperti penyewa (tenant).

Peguam telah merujuk kepada perenggan 6 muka 14 Halsbury's Law of England:

> The question whether the transaction creates a licence or a tenancy "does not depend on the label which is put on it. It depends on the nature of the transaction itself ... whether it is a personal privilege given to a person, in which case it is a licence, or whether it grants an interest in land, in which case it is a tenancy. At one time it used to be thought that exclusive possession was a decisive factor but that is not so. It depends on broader considerations altogether. Primarily on whether (the transaction) is personal in its nature or not": *Shell-Mex & BP Ltd v. Manchester Garages Ltd* ..... per Lord Denning MR. "Was it intended that the occupier should have a stake in the room or did he have only permission for himself personally to occupy the room, whether under a contract or not?": *Marchant v Charters.*

Kesimpulan pendapat ini ialah "interest in land" adalah terjumlah kepada satu penyewaan atau 'tenancy'.

Di dalam kes *Marchant lwn. Charters* (1977) 3 All ER 918 di muka 922 Lord Denning ada menyebut:

> What is the test ...whether the occupier ... is a tenant or a licensee? ... Eventually the answer depends on the nature and quality of the occupancy. Was it intended that the occupier should have a stake in the room or did he have only permission for himself personally to occupy the room ...in which case he is a licensee?

Kes ini telah dirujuk dengan persetujuan di dalam kes *Woo Yew Chew v. Yong Yong Hoo* [1979] 1 MLJ 131 FC. En Abdul Hamid bagi pihak plaintiff menghujah Aturan 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 adalah sesuai dan boleh dipakai di dalam keadaan defendan ini. Beliau merujuk kepada kes *Bristol Corp. v. Persons Unknown* [1974] 1 WLR 365 (sila lihat muka 4 Bundle D2) di mana The Supreme Court Practice 1988 menyebut:

> The Order applies where the occupier has entered into occupation without licence or consent; and this Order also applies to a person who has entered into possession of land with a licence but has remained in occupation without a licence, except perhaps where there has been the grant of a licence for a substantial period and the licensee holds over after the determination of the licence.

Peguam berkata dalam kes *Greater London Council v. Jenkins* [1975] 1 WLR 155 adalah satu-satunya kes Aturan 89 ini dipakai terhadap seorang "who has held over after his licence to occupy has terminated".

Kes yang ada sekarang adalah serupa oleh sebab mengikut lampiran "GA-1" lampiran (12) lampiran "A" defendan telah masuk dengan bersyarat dan cuma boleh menduduki tanah jika defendan tidak melanggar syarat-syarat "terms of occupation" bukannya licensee atau tenancy. Kedudukan defendan adalah di bawah statut. Mengikut s. 22(1) Land (Group Settlement Areas) Act boleh ada 'termination of occupation' dan 're-entry'. Dibawah Akta Group Settlement ini defendan adalah 'occupier'.

Peguam menghujah di dalam pendapat beliau Aturan 89 boleh digunakan.

Saya bersetuju dengan hujah Peguam plaintif dan menolak bantahan awal ini dan kes ini ditetapkan untuk pendengaran substantif pada 26 Jun 1991. Defendan merayu atas keputusan preliminary ini.

Also found at [1991] 3 CLJ 2799